

BEBAUUNGSPLAN NR.35

"CORDES LAND"

MIT BAUGESTALTERISCHEN VORSCHRIFTEN
DER GEMEINDE JADE

Planungsbüro HEYE

Architektur, Städtebau und Straßenplanung

Dipl.-Ing. Dipl.-Ing. Gerhard Heye

Am Weserdeich 3 · 2887 Elsfleth-Lienen · Telefon 04404/3366

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 35 "Cordes Land" mit baugestalterischen Vorschriften der Gemeinde Jade

Inhaltsverzeichnis

- I. Raumordnung und Landesplanung
- II. Allgemeiner Stand der vorbereitenden Bauleitplanung
- III. Anlaß und Ziel des Bebauungsplanes
- IV. Aufstellungsbeschluß
- V. Beschreibung des Plangebietes (Bestandsaufnahme)
- VI. Planungsumfang (Flächengröße, Art und Maß der baulichen Nutzung)
- VII. Infrastruktur
 1. Straßenverkehrsflächen
 - Art und Umfang der vorhandenen Verkehrswege
 - Veränderungen durch die Planung
 - Anschluß an örtliche und überörtliche Verkehrswege
 2. Öffentliche Parkplätze
 3. Spielplatz
 4. Ver- und Entsorgung
 - Trinkwasserversorgung
 - Abwasserbeseitigung
 - Stromversorgung
 - Gasversorgung
 - Fernmeldetechnische Versorgung
 - Abfallbeseitigung
 - Oberflächenentwässerung
 5. Brandschutz
 6. Altablagerungen
- VIII. Naturschutz und Landschaftspflege
 1. Beschreibung des gegenwärtigen Zustandes von Natur und Landschaft
 2. Voraussichtliche Änderung dieses Zustandes durch den Bebauungsplan
- IX. Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes
- X. Wasserwirtschaft
 1. Art und Umfang von nahen Gewässern
 2. Veränderung derselben durch die Planung
- XI. Kosten der Durchführung und deren Finanzierung

I. Raumordnung und Landesplanung

Nach dem gültigen Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen handelt es sich beim Ort Jaderberg um ein Grundzentrum. Weil der Ort Jaderberg das einzigste Grundzentrum in der Gemeinde Jade darstellt, wurde im Rahmen der vorliegenden Planung die zukünftige Wohnbebauung auf den Ort Jaderberg mit seinen vorhandenen Infrastruktureinrichtungen konzentriert.

Außerdem werden mit dieser Planung parallel zu den geplanten bzw. in der Erschließung befindlichen Gewerbegebieten die erforderlichen Bauplätze für die Wohnbebauung zur Verfügung gestellt. Aufgrund der Nähe der geplanten Wohnbebauung zu den Gewerbegebieten wird außerdem ein unnötiger, straßen- und umweltbelastender Pendlerverkehr vermieden.

II. Allgemeiner Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Jade aus dem Jahre 1977 stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 zum Teil als Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung: Schule) und zum Teil als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Im Rahmen der 23. Flächennutzungsplanänderung (Parallelverfahren) werden die Flächen für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung: Schule) in Flächen für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung: Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtung) umgewandelt und die Flächen für die Landwirtschaft zum Teil in Wohnbauflächen, zum Teil in gemischte Bauflächen, zum Teil in Gemeinbedarfsflächen (Zweckbestimmung: Schule), zum Teil in Gemeinbedarfsflächen (Zweckbestimmung: sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen), zum Teil in Gemeinbedarfsflächen (Zweckbestimmung: sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen), zum Teil in Grünflächen (Zweckbestimmung: Spielplatz), zum Teil in Flächen für Wald, zum Teil in Flächen für die Landwirtschaft mit der Überlagerung "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft", zum Teil in Flächen die Landwirtschaft mit der Überlagerung "Flächen mit Bindungen für Bepflan-

zungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern" und zum Teil in Straßenverkehrsflächen (Haupterschließungsstraßen) umgewandelt.

Einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan für das vorliegende Plangebiet gibt es noch nicht.

III. Anlaß und Ziel des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 35 "Cordes Land" wurde aufgestellt, um im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Ort Jaderberg weitere Bauplätze anbieten zu können. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß es zur Zeit in Jaderberg keine Bauplätze mehr gibt und somit die große Nachfrage nach weiteren Bauplätzen zur Zeit nicht abgedeckt werden kann.

Außerdem soll mit diesem Bebauungsplan den Infrastruktureinrichtungen (dem Jade-Gymnasium, der Grundschule sowie der Sporthalle mit dem angrenzenden Sportplatz), welche nord-westlich des Plangebietes vorhanden sind, eine Erweiterungsmöglichkeit eingeräumt werden.

Ein weiteres Ziel des Bebauungsplanes ist es, die oben genannten Infrastruktureinrichtungen zukünftig in eine Parkanlage einzufügen und mit Gehwegen zu verbinden. Außerdem sollen in Zukunft die einzelnen Baugebiete mit Geh- und Radwegen vernetzt und an die oben genannten Infrastruktureinrichtungen fußläufig angebunden werden.

Um zukünftig einen paxisbezogenen Biologieunterricht anbieten zu können, könnte innerhalb der Parkanlage, welche zukünftig die zuvor genannten Infrastruktureinrichtungen umgeben soll, ein größerer Teich angelegt werden. Dieser würde zudem die Attraktivität der Parkanlage steigern und die Fußgänger zu einem Verweilen einladen.

Das vorliegende Plangebiet bietet sich zur Bebauung an, weil es südwestlich an eine vorhandene Wohnsiedlung anschließt und in unmittelbarer Nähe der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen wie dem Jade-Gymnasium, der Grundschule und der Sporthalle mit dem angrenzenden Sportplatz liegt. Außerdem ist das Plangebiet über die Kastanienallee und die Eichenallee direkt mit dem Ortzentrum und den hier vorhandenen Geschäften verbunden.

Damit der zukünftige Straßenverkehr aus dem Plangebiet nicht ausschließlich über die beiden Erschließungsstraßen (Kastanienallee und Eichenallee) durch das angrenzende Wohngebiet und den Ortskern abgeleitet werden muß, wird das Plangebiet zukünftig über die Planstraße A an die L 862 angebunden.

IV. Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Jade hat am 14. 10. 93 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Cordes Land" mit baugestalterischen Vorschriften beschlossen.

V. Beschreibung des Plangebietes (Bestandsaufnahme)

Am nördlichen Rand des Plangebietes verläuft die L 862.

Die östliche Abgrenzung ergibt sich durch die Grundstücksgrenzen der hier vorhandenen Wohngebäude.

Am süd-östlichen Rand des Bebauungsplangebietes verläuft ein Graben.

Süd-westlich schließt eine Wohnsiedlung direkt an das Plangebiet an.

Nord-westlich des Bebauungsplangebietes befinden sich mehrere Wohnhäuser, das Jade-Gymnasium, die Grundschule und die Sporthalle mit dem angrenzenden Sportplatz.

Innerhalb des Plangebietes sind zwei Wohnhäuser und ein landwirtschaftlicher Betrieb vorhanden. Das Gebäude am süd-westlichen Rand des Plangebietes wird zur Zeit nicht bewohnt. Die baulichen Anlagen sind von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gartenanpflanzungen umgeben. Außerdem gibt es im Plangebiet vier größere Grundstückspartellen, die eine waldartige Anpflanzung aufweisen. Eine weitere Grundstückspartelle, durch welche die Planstraße A an die L 862 geführt wird, weist eine flächenartige Bepflanzung aus dünnstämmigen Birken (Knickholz) auf. Eine kleinere Grundstückspartelle am süd-westlichen Rand des Plangebietes ist zum größten Teil mit Nadelhölzern (Tannen) bepflanzt.

Im Bereich der landwirtschaftlichen Hofstelle sind entlang der Kastanien-

allee mehrere große Laubbäume vorhanden.

Weitere Laubbäume und Sträucher befinden sich am süd-östlichen Rand des Plangebietes (zwischen der ausgewiesenen Fläche für Wald und der süd-westlich angrenzenden Wohnsiedlung).

Das Plangebiet wird (mit Ausnahme der bepflanzten Grundstückspartellen und der Hausgrundstücke) landwirtschaftlich genutzt (als Weideflächen). Innerhalb der Weideflächen sind keine Anpflanzungen vorhanden.

Die Weideflächen sind über landwirtschaftliche Erschließungswege miteinander verbunden. Entlang der landwirtschaftlichen Erschließungswege sind nur vereinzelt Sträucher vorhanden.

VI. Planungsumfang (Flächengröße, Art und Maß der baulichen Nutzung)

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Cordes Land" ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung. Der vorliegende Planbereich wurde gegenüber dem Entwurf, mit welchem die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB durchgeführt wurde, geringfügig erweitert, d. h. aufgrund der vorgebrachten Anregungen und Bedenken des Straßenbauamtes Oldenburg-Ost, wurde die geplante Straßenanbindung an die L 862 weiter an den Ort verlegt (sie erfolgt zukünftig im Bereich des Ortsschildes). Die hierfür erforderliche Grundstückspartelle wurde in den Planbereich mit einbezogen. Außerdem wurde das vorliegende Plangebiet am süd-westlichen Rand bis an die vorhandene Wohnbebauung herangeführt.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 337660 m² = ca. 33,766 ha.

Die Gesamtfläche setzt sich wie folgt zusammen:

| | |
|--|------------------------|
| Allgemeine Wohngebiete | = 78950 m ² |
| Mischgebiete | = 76240 m ² |
| Grünflächen (Zweckbestimmung: Spielplatz) | = 3150 m ² |
| Grünflächen (Zweckbestimmung: Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) | = 6520 m ² |
| Flächen für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung: Schule) | = 12940 m ² |
| Flächen für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung: sportlichen Zwecken) | |

| | |
|---|------------------------|
| dienende Gebäude und Einrichtungen) | = 52990 m ² |
| Flächen für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung: sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) | = 10960 m ² |
| Flächen für Wald | = 23580 m ² |
| Flächen für die Landwirtschaft | = 7560 m ² |
| Flächen für die Landwirtschaft mit der Überlagerung "Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Be- pflanzungen sowie von Gewässern" | = 3800 m ² |
| Flächen für die Landwirtschaft mit der Überlagerung "Flächen für Maß- nahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Land- schaft" | = 38450 m ² |
| Verkehrsflächen einschl. Verkehrs- grünflächen | = 22520 m ² |

Die Art der baulichen Nutzung ergab sich in Anpassung an die 23. Flächen-
nutzungsplanänderung (im Parallelverfahren) der Gemeinde Jade.

Um eine Erweiterung des Jade-Gymnasiums, der Grundschule sowie der Sporthalle
mit dem angrenzenden Sportplatz zu ermöglichen, wurde der nord-westliche
Randbereich des Plangebietes zum Teil als Flächen für den Gemeinbedarf (Zweck-
bestimmung: Schule) und zum Teil als Flächen für den Gemeinbedarf (Zweck-
bestimmung: sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) ausge-
wiesen.

Das Grundstück der landwirtschaftlichen Hofstelle wurde als Flächen für den
Gemeinbedarf (Zweckbestimmung: sozialen Zwecken dienende Gebäude und Ein-
richtungen) ausgewiesen, um an dieser Stelle, die eine zentrale Lage zu den
umgebenden Siedlungsgebieten aufweist sowie in unmittelbarer Nähe der zuvor
erwähnten Schulen und der Sporthalle mit dem angrenzenden Sportplatz liegt,
die Herstellung von sozialen Einrichtungen (z. B. eines Kindergartens) zu
ermöglichen.

Das östliche Baugebiet wurde als Mischgebiet ausgewiesen, weil es in un-
mittelbarer Nähe der L 862 liegt und über einen direkten Zufahrt zur L 862
verfügt.

Der Bereich entlang der Planstraße A, der Planstraße B und der Plan-
straße E wurde als Mischgebiet ausgewiesen, weil diese Flächen eine zentrale
Lage zu den umgebenden Siedlungsgebieten aufweisen und die Planstraße A

zukünftig die HAUPTerschließungsstraße des Gebietes darstellt. In diesem Bereich sollen zukünftig die entsprechenden Versorgungseinrichtungen, Dienstleistungsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe konzentriert werden.

Die übrigen Baugebiete wurden als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen, um zukünftig die große Nachfrage nach weiteren Bauplätzen (für Wohnhäuser) abdecken zu können. Die Art der baulichen Nutzung ergab sich in Anpassung an das süd-westlich vorhandene Wohngebiet.

Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise ergaben sich unter Berücksichtigung der vorhandenen und geplanten baulichen Anlagen.

Weil im süd-westlich angrenzenden Wohngebiet nur Einzel- und Doppelhäuser vorhanden sind, sind in bezug auf eine gute Einfügung der zukünftigen Wohngebäude in die vorhandene Siedlungsstruktur, innerhalb der ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiete auch nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

In bezug auf das äußere Erscheinungsbild des Plangebietes (z. B. die Verhinderung von Kaninchenställen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen) und die Verkehrssicherheit auf den Straßen (bessere Einsicht in die Grundstücke), wurde die textliche Festsetzung Nr. 1 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Um eine gute Einfügung der Baugebiete in die Umgebung zu erreichen, wurden am süd-östlichen Rand des Plangebietes entsprechende Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen und die textlichen Festsetzungen Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 6 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Damit die Planstraßen B, C, E, F, G und I zukünftig eine entsprechende Begrünung aufweisen, wurde die textliche Festsetzung Nr. 4 in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß diese Straßen in Zukunft verkehrsberuhigt ausgebaut werden sollen.

Die textliche Festsetzung Nr. 5 ergab sich in bezug auf die großen, gebietsprägenden Laubbäume, welche innerhalb der ausgewiesenen Straßenverkehrsgrünfläche an der Planstraße A vorhanden sind.

Um eine zukunftsorientierte Erschließung des Plangebietes mit Geh- und Radwegen zu ermöglichen, wurde die textliche Festsetzung Nr. 7 in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzung soll eine fußläufige Vernetzung der einzelnen Siedlungsgebiete ermöglichen und die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, wie das Jade-Gymnasium, die Grundschule und die Sporthalle mit dem angrenzenden Sportplatz fußläufig an die einzelnen Siedlungsgebiete anbinden.

Um im Rahmen einer geordneten Ableitung des Oberflächenwasser die Herstellung von Gräben, Teichen und Vernässungsflächen zu ermöglichen, wurde die textliche Festsetzung Nr. 8 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Damit die geplanten Einrichtungen, welche zukünftig innerhalb der Gemeinbedarfsflächen errichtet werden sollen, in eine Grünzone eingebunden werden, wurde die textliche Festsetzung Nr. 9 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Weil im Rahmen der Verwirklichung des Bebauungsplanes ca. 90989 m² Grundstücksflächen versiegelt werden (durch Verkehrsflächen und bauliche Anlagen), wurden innerhalb des Bebauungsplangebietes ca. 38450 m² als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Flächen für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen) ausgewiesen. Die Flächen sind als naturnahe Wiesenflächen herzurichten und zu pflegen, d. h. die Flächen sind (soweit sie nicht von einer Wasserfläche bedeckt werden) 1 mal im Jahr zu mähen, ab dem 15. Juni des jeweiligen Jahres.

Das Mähgut ist abzufahren. Eine Düngung der Flächen ist nicht zulässig.

In bezug auf die vorhandenen Gräben am Rand und innerhalb des Bebauungsplangebietes, wurde die textliche Festsetzung Nr. 11 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Damit die Gräben, welche durch die ausgewiesenen Baugebiete verlaufen bzw. durch die zukünftigen Baugrundstücke verlaufen zukünftig an den Rand der Baugrundstücke verlegt und in ihrem ursprünglichen Zustand hergerichtet werden, wurde die textliche Festsetzung Nr. 12 in den Bebauungsplan aufgenommen.

In bezug auf das äußere Erscheinungsbild des Bebauungsplangebietes, wurde die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung Nr. 1 in den Bebauungsplan aufgenommen. Nurdach-Häuser passen nicht in diese Gegend, weil sie keinen Bezug zur Umgebung aufweisen, d. h. innerhalb der süd-westlich angrenzenden Wohnsiedlung sind ebenfalls keine Nurdach-Häuser vorhanden.

Damit sich die zukünftigen baulichen Anlagen im Plangebiet hinsichtlich ihrer Höhe in die Umgebung einfügen, wurden die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung Nr. 2 und Nr. 3 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die festgesetzte Firsthöhe der baulichen Anlagen innerhalb der Mischgebiete, welche zukünftig nicht überschritten werden darf, ergab sich in Abstimmung auf die Gebäudehöhe des vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes sowie in Anpassung an die Gebäudehöhe des Jade-Gymnasiums, der Grundschule und

der Sporthalle.

Die festgesetzte Firsthöhe der baulichen Anlagen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete, welche zukünftig nicht überschritten werden darf, ergab sich in Abstimmung auf die Gebäudehöhe der Wohnhäuser im süd-westlich angrenzenden Siedlungsgebiet.

Die nachrichtliche Eintragung Nr. 2 ergab sich in bezug auf die vorhandenen Gräben am Rand und innerhalb des Bebauungsplangebietes.

Die nachrichtliche Eintragung Nr. 3 ergab sich in bezug auf den zukünftigen Hauptentwässerungsgraben.

Die nachrichtliche Eintragung Nr. 4 ergab sich in bezug auf die vorhandene 50 PEh Wasserleitung.

Die nachrichtliche Eintragung Nr. 5 ergab sich in bezug auf die vorhandenen bzw. geplanten 20 kV Leitungen der EWE.

Die nachrichtliche Eintragung Nr. 6 ergab sich in bezug auf die geplante Transformatorenstation.

Bezüglich der Straßenverkehrssicherheit auf der L 862, wurden die nachrichtlichen Eintragungen Nr. 7 und 8 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Um die geschichtliche Entwicklung des Gebietes rekonstruieren zu können, sind ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde, welche bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Gemeindeverwaltung zu melden.

VII. Infrastruktur

1. Straßenverkehrsflächen

- Art und Umfang der vorhandenen Verkehrswege

Am nördlichen Rand des Bebauungsplangebietes verläuft die L 862.

Am süd-westlichen Rand grenzt die Eichenallee und die Kastanienallee an das Bebauungsplangebiet.

Innerhalb des Plangebietes sind mehrere landwirtschaftliche Erschließungswege, welche zum Teil auch als Grundstückszufahrt genutzt werden, vorhanden.

- Veränderungen durch die Planung

Das Bebauungsplangebiet wird zukünftig durch die Planstraßen A, B, C, D, E, F, G, H und I sowie mehrere Grundstückszufahrten und Geh- bzw. Radwege erschlossen.

Im Rahmen der zukünftigen Erschließungsmaßnahmen wird am süd-östlichen Rand des Bebauungsplangebietes ein ca. 350 m langer und 2 m hoher, dauerhafter Zaun hergestellt. Der Zaun reicht zukünftig vom süd-westlichen Rand des Plangebietes bis zum Cordes Busch, genannt "Heister Busch". Er wird somit innerhalb der ausgewiesenen Grünfläche entlang des hier verlaufenden Grabens hergestellt. Die Durchführung dieser Maßnahme ist sichergestellt, weil die Gemeinde Jade zukünftig Eigentümer dieser Fläche wird.

Das Bebauungsplangebiet wird zukünftig an die ÖPNV-Einrichtungen angebunden. Die erforderlichen Bushaltestellen werden in Zukunft innerhalb der ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen eingerichtet. Um eine größere Flexibilität bezüglich der zukünftigen Bushaltestellen zu erhalten, wurden die einzelnen Bushaltestellen im vorliegenden Planentwurf noch nicht konkret festgesetzt. Die Standorte werden im Rahmen der Erschließung des Plangebietes anhand eines konkreten Erschließungsplanes, welcher eine genaue Aufteilung der ausgewiesenen Verkehrsflächen enthält, festgelegt (in Abstimmung mit den zuständigen Behörden).

- Anschluß an örtliche und überörtliche Verkehrswege

Das Bebauungsplangebiet wird zukünftig in nördlicher Richtung über die Planstraße A an die L 862 angebunden. Aufgrund der vorgebrachten Bedenken des Straßenbauamtes Oldenburg-Ost, wurde die geplante Straßenanbindung an die L 862 gegenüber dem bisherigen Entwurf weiter zum Ort hin verlegt, d. h. die Straßenanbindung an die L 862 erfolgt nach dem vorliegenden Planentwurf zukünftig im Bereich des Ortsschildes. Im Rahmen der Straßenverlegung wurde der Bebauungsplanbereich erweitert und die entsprechende Grundstücksparzelle, über welche die Planstraße A zukünftig an die L 862 angebunden wird, in den Planbereich mit einbezogen.

Weil im Rahmen der Verwirklichung des Bebauungsplanes eine Linksabbiegespur innerhalb der L 862 hergestellt werden muß, wurde der Bereich der L 862, in welchem die Linksabbiegespur zukünftig eingerichtet wird, in den Geltungs-

bereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen.

Die neue Straßenanbindung an die L 862 ist von größter Bedeutung, weil sonst der gesamte Straßenverkehr über die Eichenallee und die Kastanienallee durch den Ortsmittelpunkt mit der Hauptgeschäftsstraße abgeleitet werden müßte. Diese würde zu einer unverträglichen Mehrbelastung des Straßenverkehrs im Ortskernbereich führen.

In süd-westlicher Richtung erfolgt ein Anschluß des Bebauungsplangebietes an die Eichenallee und die Kastanienallee.

2. Öffentliche Parkplätze

Die gemäß EAE erforderlichen Parkplätze (für Besucher und Lieferanten) sind zum Teil im Plan durch Symbol ausgewiesen und zum Teil textlich festgesetzt.

Nachweis:

$$78950 \times 0,6 = 47370 \text{ m}^2$$

$$64740 \times 0,8 = 51792 \text{ m}^2$$

$$11500 \times 0,5 = \underline{5750 \text{ m}^2}$$

$$104912 \text{ m}^2 \text{ Geschoßfläche}$$

$$104912 : 100 = 1049,12 = 1050 \text{ WE (Wohneinheiten)}$$

$$1050 : 6 = 176,60 = 177 \text{ Parkplätze}$$

Im Bereich der Planstraße A wurden 98 Parkplätze durch Symbol ausgewiesen. Im Bereich der Planstraße B wurden 10 Parkplätze durch Symbol ausgewiesen. Die restlichen 69 Parkplätze wurden textlich festgesetzt (im Rahmen der textlichen Festsetzungen Nr. 13).

Im privaten Bereich müssen aufgrund des § 47 der Niedersächsischen Bauordnung Einstellplätze in solcher Anzahl und Größe zur Verfügung stehen, daß sie die vorhandenen oder zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer und Besucher der baulichen Anlagen aufnehmen können.

3. Spielplatz

Die gemäß dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz erforderlichen Spielplätze wurden in ausreichender Größe im Bebauungsplan ausgewiesen.

Nachweis:

Die Geschoßfläche in den allgemeinen Wohngebieten beträgt 47370 m².

Die Geschoßfläche in den Mischgebieten beträgt 57542 m².

$$47370 + 57542 = 104912 \text{ m}^2$$

$$104912 \times 2 \% = 2098,24 \text{ m}^2$$

Der ausgewiesene Spielplatz an der Planstraße A hat eine Größe von ca. 1924 m² > 300 m².

Der ausgewiesene Spielplatz an der Planstraße C hat eine Größe von ca. 1225 m² > 300 m².

$$1924 + 1225 = 3149 \text{ m}^2 > 2098,24 \text{ m}^2$$

Die größte Entfernung Spielplatz / Grundstück beträgt 380 m < 400 m.

4. Ver- und Entsorgung

- Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Wasser kann sichergestellt werden durch den Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes.

- Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung der anfallenden Abwässer erfolgt über die vorhandene Schmutzwasserkanalisation zur Kläranlage in Jaderberg.

- Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom kann sichergestellt werden durch den Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems.

- Gasversorgung

Die Versorgung des Planbereiches mit Gas kann sichergestellt werden durch den Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems.

- Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt durch die Deutsche Bundespost TELEKOM.

- Abfallbeseitigung

Der anfallende Abfall wird von der Arbeitsgemeinschaft Krichel/Nehlsen im Auftrage des Landkreises Wesermarsch abgefahren.

- Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser wird zum Teil über die geplante Regenwasserkanalisation und zum Teil über die vorhandenen Gräben abgeleitet.

Für das Bebauungsplangebiet wird zur Zeit ein prüffähiger Oberflächenentwässerungsplan aufgestellt und der Unteren Wasserbehörde beim Landkreis Wesermarsch zur Prüfung vorgelegt.

Um die für eine ordnungsgemäße Ableitung des Oberflächenwassers erforderlichen Gräben, Teiche und Vernässungsbereiche herstellen zu können, wurden die textliche Festsetzung Nr. 8 in den Bebauungsplan aufgenommen und die entsprechenden Teiche und Vernässungsflächen im Bebauungsplan ausgewiesen.

5. Brandschutz

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind zukünftig in Abstimmung mit der Feuerwehr, dem Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband, dem Brandschutz-

prüfer des Landkreises Wesermarsch und der Gemeinde 4 Unterflurhydranten einzurichten. Die Einteilung in Lösch- und Zugriffsbereiche sowie die Bestimmung der Löschwassermenge, Anzahl und Plazierung der Entnahmestellen etc., sind der zukünftigen Nutzung entsprechend festzulegen.

6. Altablagerungen

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Altablagerungen und kontaminierte Bodenflächen der Gemeinde nicht bekannt.

VIII. Naturschutz und Landschaftspflege

Für das Bebauungsplangebiet wurde eine landschaftsökologische Untersuchung, welche eine Bestandsaufnahme und Bewertung von Flora / Vegetation sowie Fauna enthält, durchgeführt.

Die landschaftsökologische Untersuchung wurde der Begründung als Anlage beigelegt.

1. Beschreibung des gegenwärtigen Zustandes von Natur und Landschaft

Im Juni 1994 wurde die Kartierung von Biotoptypen und Flora durchgeführt. Das Bebauungsplangebiet setzt sich aus Grünland- und Ackerflächen, Hofgrundstücken mit Nutzgärten, einigen Forstflächen und Kleingewässern zusammen. Strukturmerkmale sind Gräben und Baumreihen entlang der Flur- und Grundstücksgrenzen sowie einige ins Grünland eingestreute Feldgehölze.

Die größten Flächenanteile des Plangebietes werden von landwirtschaftlich genutzten Flächen eingenommen. Dabei handelt es sich um Maisäcker und Intensivgrünland. Das Intensivgrünland im Planbereich zeichnet sich durch folgende Gras-Arten aus: Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*), Knaut-

gras (*Dactylis glomerata*), Wiesen-Lieschgras (*Phleum pratense*), Quecke (*Elymus repens*), Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Gewöhnliches Rispengras (*Poa trivialis*) sowie Wiesen-Rispengras (*Poa patensis*).

Hinzu kommen folgende krautige Pflanzen: Ausdauerndes Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Stumpfblättriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*), Großer Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Großer Wegerich (*Plantago major*) und Vogelmiere (*Stellaria media*). Eine Grünlandfläche im nördlichen Bereich des Plangebietes weist eine schlechte Ausprägung durch einen großen Anteil an Störzeigern (überwiegend Stumpfblättriger Ampfer) auf.

Das Grabensystem im Planbereich wird von nährstoffreichen Gräben unterschiedlicher Ausbildung gebildet:

Die meisten Gräben sind tief ausgehoben, führen vermutlich permanent Wasser und enthalten Pflanzenarten wie Kleine Wasserlinse (*Lemna minor*), Wasserschwaden (*Glacenia maxima*) und Grünalgen. Abschnittsweise kommen randlich auch Flatterbinse (*Juncus effusus*), Gewöhnlicher Gilbweiderich (*Lysimachia vulgaris*), Zweispaltiger Hohlzahn (*Galeopsis bifida*), Gewöhnlicher Hohlzahn (*Galeopsis tetrahit*) und Weißes Labkraut (*Galium album*) vor.

Ein Graben im nördlichen Teil des Planbereiches ist temporär wasserführend und war zum Zeitpunkt der Untersuchung (Juni 1994) bereits trockengefallen. Hier wurden neben den zuvor genannten Arten zusätzlich Gewöhnlicher Froschlöffel (*Alisma platago-aquatica*), Dreiteiliger Zweizahn (*Bidens tripartita*), Wiesen-Segge (*Carex nigra*), Krötenbinse (*Juncus bufonius*), Sumpfschilf (*Phragmites australis*), Gift-Hahnenfuß (*Ranunculus*) und Vielseitige Teichlinse (*Spirodela polyrhiza*) nachgewiesen.

Ein Graben, welcher in der Mitte des Plangebietes in nord-südlicher Richtung verläuft, ist vermutlich ausgetrocknet. Er ist zum großen Teil mit nitrophytischen Hochstauden (überwiegend Brennessel) und Brombeergebüschen (*Rubus fruticosus* sec.) bewachsen.

Die Gehölze im Bebauungsplangebiet lassen sich in die Forste, die Feldgehölze und die Baumbestände (Einzelbäume, Baumreihen, Baumgruppen) unterteilen. Dabei kommen folgende Bäume vor: Fichte (*Picea abies*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Eiche (*Quercus robur*), Birke (*Betula pendula*), Holunder (*Sambucus nigra*) und Traubenkirsche (*Prunus serotina*).

Der größte Teil des Plangebietes wird intensiv landwirtschaftlich genutzt und bietet für Vögel kaum geeignete Lebensräume. Die festgestellten Brutvogelvorkommen konzentrieren sich auf die Gehölze im Außenbereich der

vorhandenen Bebauung und auf das Gehölz am Südrand des Plangebietes. Wiesenbrüter fehlen bis auf Kiebitz und Fasan im Gebiet.

Die im Planbereich vorkommenden Gewässer sind aufgrund ihrer Wasserführung und ihres Bewuchses nur für wenige kommune Libellenarten als Laichgewässer geeignet. Zu erwarten wären in geringer Zahl Ischnura elegans und Pyrrhosoma nymphula. Beide Arten sind in Niedersachsen nicht gefährdet. Während der vier Begehungen wurden aber keine Libellen im Gebiet angetroffen.

2. Voraussichtliche Änderung dieses Zustandes durch den Bebauungsplan

Das Plangebiet wird zukünftig entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 35 genutzt, bebaut und begrünt.

Damit sich das Bebauungsplangebiet gut in die Umgebung einfügt, wurde es zur offenen Landschaft hin mit Pflanzstreifen, in denen standortgerechte Bäume und Sträucher anzupflanzen sind, eingegrünt (siehe hierzu die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 6). Außerdem wurden die Grundstücksflächen, welche einen umfangreichen Baumbestand aufweisen, als Flächen für Wald ausgewiesen und die großen, ortsprägenden Laubbäume innerhalb der ausgewiesenen Straßenverkehrsgrünfläche an der Planstraße A im Rahmen der textlichen Festsetzung Nr. 5 als zu erhaltende Bäume festgesetzt.

Weiterhin sind die zukünftigen baulichen Anlagen innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf im Rahmen der textlichen Festsetzung Nr. 9 in eine Grünzone einzubinden und die großen, gebietsprägenden Laubbäume, welche im Bereich der landwirtschaftlichen Hofstelle vorhanden sind, zu erhalten.

IX. Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes

Weil im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 35 ein Teil des Plangebietes versiegelt wird (durch Verkehrsflächen und bauliche Anlagen), wurden innerhalb des Bebauungsplangebietes ca. 38450 m² Flächen für die Landwirtschaft als

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

Die ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind mit Ausnahme der Wasserflächen als naturnahe Wiesenflächen herzurichten und zu pflegen, d. h. die Flächen sind 1 mal im Jahr zu mähen (ab dem 15. Juni des jeweiligen Jahres. Das Mähgut ist abzufahren. Eine Düngung der Flächen ist nicht zulässig.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 35 wird nachfolgende Bodenfläche versiegelt:

| | |
|--|---|
| a) Verkehrsflächen (Straßenflächen, Grundstückszufahrten sowie Geh- und Radwege) | = 22520 m ² |
| b) Bebauung im Bereich der allgemeinen Wohngebiete 78950 x 0,3 | = 23685 m ² |
| c) Bebauung im Bereich der Mischgebiete 64740 x 0,4 11500 x 0,25 | = 25896 m ² = 2875 m ² |
| d) Bebauung im Bereich der Gemeinbedarfsflächen (Zweckbestimmung: Schule) 2940 x 0,4 | = 1176 m ² |
| e) Bebauung im Bereich der Gemeinbedarfsflächen (Zweckbestimmung: Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) 26600 x 0,15 | = 3990 m ² |
| f) Bebauung im Bereich der Gemeinbedarfsflächen (Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) 10960 x 0,3 | = 3288 m ² |
| g) Zuschlag für die Grundstückserschließungsflächen | = 7559 m ² |

Weil im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 35 ca. 90989 m² Bodenfläche versiegelt werden, wurden innerhalb des Bebauungsplangebietes ca. 38450 m² Flächen für die Landwirtschaft als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Die Lage dieser Flächen ergab sich unter Berücksichtigung einer direkten Verbindung zur offenen Landschaft sowie in Anpassung an die ökologischen Gegebenheiten (vorhandene Anpflanzungen, Weideflächen und Gräben).

In bezug auf die Größe der ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist zu berücksichtigen, daß zukünftig ein großer Teil der ausgewiesenen Gemeinbedarfsflächen als Grünanlage hergerichtet wird, d. h. die zukünftigen baulichen Anlagen

innerhalb der Gemeinbedarfsflächen werden in eine große Grünanlage eingebunden und mit Geh- und Radwegen vernetzt. Die Grünanlage wird in Zukunft mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen und Sträuchern bepflanzt und mit Teichen versehen (siehe hierzu die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen Nr. 8 und 9 des Bebauungsplanes).

Außerdem sind gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 4 die Planstraßen B, C, E, F G und I als verkehrsberuhigte Straßen herzustellen und mit Laubbäumen zu begrünen.

Hierbei ist zu berücksichtigen, daß Bereiche mit sehr hoher Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften im Plangebiet nicht vorkommen. Weiterhin erfüllt das Bebauungsplangebiet nicht die Bedingungen zur Einstufung als Vogelbrutgebiet mit lokaler Bedeutung.

Von hoher Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften sind die naturnahen Feldgehölze und die Laubholz-Reihen und -bestände entlang einiger Flurgrenzen. Sie sind durch eine standorttypische Baumartenzusammensetzung sowie teilweise durch eine strukturreiche Strauchschicht gekennzeichnet. Die Anpflanzungen werden auch in Zukunft erhalten.

Die Gräben im Plangebiet sind sehr tief, führen wenig Wasser und sind floristisch stark verarmt. Es wurden keine Amphibien oder Libellen festgestellt.

Von eingeschränkter Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften ist das Grünland aufgrund der hohen landwirtschaftlichen Nutzungsintensität. Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Wesermarsch sind diese Grünflächen als möglicher Entwicklungsbereich für Wiesenvögel ausgewiesen. Zum Untersuchungszeitpunkt wurden aber außer der Brutzeitfeststellung eines Kiebitz-Paares keine weiteren Wiesenbrüter festgestellt.

Von stark eingeschränkter Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sind derzeit die Ackerflächen und die Gehöfte im Bebauungsplangebiet.

Ökologische Bilanzierung (Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleichsmaßnahmen) anhand von Werteinheiten

Bei der nachfolgenden Berechnung bedeutet:

Wertstufe 1 = Flächen mit einer besonderen (sehr großen) ökologischen Bedeutung

Wertstufe 2 = Flächen mit einer allgemeinen (großen) ökologischen Bedeutung

Wertstufe 3 = Flächen mit einer geringen ökologischen Bedeutung

Ökologischer Nachweis:

Es wird zukünftig ca. 90989 m² Bodenfläche versiegelt.

Der Teil des Plangebietes, welcher zukünftig versiegelt wird, hat folgende Wertstufen:

Wertstufe 2,5 = Intensivgrünland

Wertstufe 3 = Ackerflächen (Maisäcker)

Weil die Maisäcker nur einen kleinen Teil dieses Bereiches einnehmen (ca. 22600 m²), wurde bei der nachfolgenden Berechnung eine Wertstufe von 2,5 angenommen.

Beeinträchtigung durch die Bodenversiegelung

Der Planbereich, welcher zukünftig versiegelt wird, hat bisher eine Wertstufe 2,5

zukünftig: Wertstufe 3 (Beeinträchtigung durch die Bodenversiegelung)

Wertminderung = - 0,5

90989 x (- 0,5) = - 45495 (Wertminderungseinheiten)

Ausgleichsmaßnahmen durch Gartenanpflanzungen und die bepflanzten Grünanlagen im Bereich der ausgewiesenen Gemeinbedarfsflächen

Größe der Gartenflächen im Bereich der allgemeinen Wohngebiete:

78950 x 0,5 = ca. 39400 m²

Größe der Gartenflächen im Bereich der Mischgebiete

76240 x 0,4 = ca. 30500 m²

Größe der Grünanlagen innerhalb der Gemeinbedarfsflächen = ca. 9900 m²

39400 + 30500 + 9900 = 79800 m²

bisher: Wertstufe 2,5 (teilweise Ackerfläche und teilweise Intensivgrünland)

zukünftige: Wertstufe 2 (Baum- und Strauchanpflanzungen)

Wertsteigerung = 0,5

79800 x 0,5 = 39900 (Wertsteigerungseinheiten)

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe hierzu die textliche Festsetzung Nr. 10 des Bebauungsplanes)

Größe der Flächen = 38450 m²

bisher: Wertstufe 2,5 (Intensivgrünland)

zukünftig: Wertstufe 2 (naturnahe Wiesenflächen mit Teich- und Vernässungsflächen)

Wertsteigerung = 0,5

38450 x 0,5 = 19225 (Wertsteigerungseinheiten)

Ökologische Bilanz:

Ausgleichsmaßnahmen = 39900 + 19225 = 59125 (Wertsteigerungseinheiten)

Zukünftiger Verlust durch Bodenversiegelung = 45495 (Wertminderungseinheiten)

59125 (Wertsteigerungseinheiten) > 45495 (Wertminderungseinheiten)

X. Wasserwirtschaft

1. Art und Umfang von nahen Gewässern

Am Rand und innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Gräben vorhanden. In bezug auf die vorhandenen Gräben wurden die textlichen Festsetzungen Nr. 11 und Nr. 12 sowie die nachrichtliche Eintragung Nr. 2 in den Bebauungsplan aufgenommen.

2. Veränderung derselben durch die Planung

Um eine ordnungsgemäße Ableitung des Oberflächenwassers zu gewährleisten wird für das Plangebiet zur Zeit ein Oberflächenentwässerungsplan aufgestellt. In Abstimmung auf den Oberflächenentwässerungsplan wurden in der Planzeichnung mehrere Teiche und Vernässungsflächen ausgewiesen und die textlichen Festsetzungen Nr. 8 und Nr. 12 in den Bebauungsplan aufgenommen.

XI. Kosten der Durchführung und deren Finanzierung

Die Kosten der Maßnahmen, welche zur Verwirklichung des Bebauungsplanes erforderlich sind, betragen überschläglich:

Verkehrerschließung = 2700000,00 DM

Ver- und Entsorgung = 1900000,00 DM

Die Finanzierung erfolgt im Rahmen der Haushalts- und Finanzplanung der Gemeinde durch Anliegerbeiträge und einem Eigenanteil der Gemeinde gemäß

der dazu erlassenen Satzung.

Elsfleth, den 21.2.1995

Planungsbüro HEYE
Architektur, Städtebau und Straßenplanung
Dipl.-Ing., Dipl.-Ing. Gerhard Heys
Am Weerdeich 3 · 2867 Elsfleth-Lienen · Tel. 04404/3366

Bürgermeister



Gemeindedirektor

Jade, den 2.3.95

rat vorgelegen
Brake, den 18.02.95
Landkreis Wesermarsch

im Auftrag

(Lange)
Baudirektor

